

Agenzia Entrate
Direzione Regionale del Veneto

Ufficio Fiscalità Generale
Via G. De Marchi, 16 30175 - Marghera (VE)

☎ 041/2904121-122

Fax: 041/2904344

Destinatario: Unione Piccoli Proprietari Immobiliari - UPPI

Numero: 041/5057653

Oggetto: Risposta all'interpello art. 11 L. 212/2000 - n. 907-2/2011.

Numero pagine inviate (compresa questa)

6

Segue originale tramite posta ordinaria

SI

~~NO~~

PREGASI CONFERMARE RICEZIONE

All'Ufficio Fiscalità Generale
- Fax 041/2904344

Con la presente confermo l'avvenuta ricezione della risposta all'interpello indicato in oggetto.

Data _____

Firma _____

In caso di imperfetta ricezione contattare il n. 041/2904121

Le informazioni contenute in questo fax sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali.



Direzione Regionale del Veneto

Settore Servizi e Consulenza

Ufficio Fiscalità generale

Ve - Marghera, 28 MAR 2011

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI
IMMOBILIARI
SAN MARCO 4019
30124 VENEZIA (VE)

Prot. n. 907-12619/2011

OGGETTO: *Imposta di registro in caso di decesso del conduttore/locatore*

Consulenza giuridica n. 907-2/2011

*Associazione/Ordine UNIONE PICCOLI PROPRIETARI
IMMOBILIARI*

Codice Fiscale 94005500270

Istanza presentata il 01/03/2011

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 17 del DPR n. 131 del 1986, è stato esposto il seguente

QUESITO

La circoscrizione dell'UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), tramite il suo rappresentante legale Avv. Ruggero Sonino, chiede nell'ambito della sua attività istituzionale, un parere "circa il corretto comportamento da tenere nel caso in cui, in un contratto di locazione, avvenga il decesso del locatore o del conduttore.

Risulta infatti che da alcuni mesi non vi sia, sul punto, uniformità di comportamento da parte degli uffici delle entrate.

Secondo quanto direttamente riscontrato e quanto ci viene riferito dagli associati, da

alcuni mesi l'Agenzia di Venezia 2 ritiene dovuta l'imposta fissa di registro (67 euro) ex art. 17 del DPR 131/1986, con ciò sostenendo vi sia "risoluzione" del contratto (nel caso nessuno degli eredi sia subentrato) o "cessione" del medesimo (nel caso di subentro). Si fa presente che dal 1986 ad oggi non sono intervenute modifiche alla Legge e che non si ha notizia che altre Agenzie abbiano avuto iniziative simili."

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che "la descritta ipotesi di decesso non possa esser fatta ricadere nell'ambito applicativo dell'articolo 17 e che pertanto i contribuenti interessati (gli eredi del de cuius e la controparte superstite) non siano tenuti al versamento dell'imposta di registro."

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 17 del DPR 26 aprile 1986, n. 131 (TUR) dispone che: "*1. L'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato nonché per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi, è liquidata dalle parti contraenti e assolta entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo presso uno dei soggetti incaricati della riscossione, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 237.*

2. L'attestato di versamento relativo alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe deve essere presentato all'ufficio del registro presso cui è stato registrato il contratto entro venti giorni dal pagamento".

Come chiarito con la circolare 12/E del 16 gennaio 1998 e con la risoluzione n. 60/E del 2010, scopo della disposizione è di portare a conoscenza dell'Ufficio impositore le

vicende giuridiche del contratto, evitando, comunque, gli ulteriori obblighi connessi alla formalità della registrazione.

Tale disposizione non trova applicazione, a parere della scrivente, in caso di subentro ex lege degli eredi nel contratto di locazione, in quanto, in tal caso non si realizza una cessione del contratto, ai sensi dell'articolo 1406 del codice civile. Tale disposizione stabilisce, infatti che *"Ciascuna parte può sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti da un contratto con prestazioni corrispettive, se queste non sono state ancora eseguite, purché l'altra parte vi consenta"*. Il consenso della controparte non è, invece, necessario nell'ipotesi di subentro degli eredi nel contratto di locazione in quanto l'art. 6 della legge n. 392 del 1978 stabilisce che *"In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi"*, tra i soggetti legittimati alla successione vi è anche il convivente more uxorio, in forza della sentenza della Corte Costituzionale n. 404 del 7/4/1988.

La sentenza della Cass. civ., del 22/05/2001, n. 6965 si esprime in tal senso: *"La successione nel contratto di locazione di immobile urbano destinato all'uso di abitazione è disciplinata esclusivamente dall'art. 6 della legge 392 del 1978, in mancanza di persone aventi diritto a succedere nella locazione ai sensi della predetta norma, il rapporto si estingue, non trovando applicazione, in via sussidiaria, l'art. 1614 del cod. civile, dato che la successione nel contratto della locazione abitativa ha una disciplina nuova e diversa rispetto a quella precedente del codice civile, attraverso la individuazione nei conviventi dell'unica categoria di successibili"* (altra giurisprudenza in senso conforme Cass. 11328/90; Cass. 4767/92; Cass. 3074/95; Cass. 8967/98; Cass. 10034/2000).

Più in generale torna utile, ai fini che qui interessano, il contenuto della risoluzione 14 novembre 2001 n. 184, nella quale è stato evidenziato, in tema di imposte dirette, che in base ai principi civilistici, la morte di una persona determina il trasferimento dei diritti patrimoniali e dei rapporti giuridici facenti capo al de cuius ai propri eredi,

legittimi o testamentari. Nella fattispecie in rassegna gli eredi subentrano, quindi, nei rapporti giuridici in corso alla data della morte, compreso quello derivante dal contratto di locazione.

Tanto premesso, si ritiene che nel caso di subentro mortis causa da parte degli eredi conviventi con il conduttore, l'imposta di registro nella misura di euro 67,00 prevista dalla nota I all'art. 5 della tariffa, parte prima, allegata al TUR, non risulti dovuta in quanto unici soggetti legittimati ex lege a succedere al conduttore. Si ritiene inoltre che solo in presenza di tali soggetti legittimati alla continuazione del contratto di locazione sussista l'obbligo di versamento di Euro 67,00 quando si realizzi la risoluzione anticipata del contratto medesimo.

Si distingue, invece, il caso degli eredi non conviventi con il conduttore: questi non appartengono infatti alla categoria dei successibili nella detenzione qualificata dell'immobile propria al conduttore defunto, per cui nel continuare il rapporto contrattuale in essere esprimono la loro volontà personale, realizzandosi una vera e propria cessione del contratto dal conduttore originario agli stessi eredi. Ne consegue che in quest'ultima ipotesi sia dovuta l'imposta in misura fissa, di cui al citato art. 17 del TUR mentre non è dovuta l'imposta per la risoluzione se non viene data prosecuzione al contratto.

Qualora invece il defunto, unico conduttore, non abbia eredi o conviventi more uxorio, il contratto si estingue ex lege; si verifica pertanto una vicenda modificativa del contratto che deriva automaticamente dalla morte del conduttore, ne discende che anche in questa ipotesi non vada corrisposta l'imposta in misura fissa dovuta per la sua risoluzione.

Infine nell'ipotesi di passaggio di proprietà dell'immobile locato a seguito della morte del locatore, non è dovuta l'imposta di registro pari a Euro 67,00 per cessione del contratto in analogia a quanto previsto per il conduttore, si ritiene che anche in questo caso non si tratti propriamente di "cessione", bensì di "subentro" nel contratto di locazione e quindi non possa operare il richiamato art. 1406 del c.c..

Anche in questa circostanza, infatti, non si realizza un'espressione di volontà personale attribuibile all'originario locatore nella modifica delle parti contraenti, per effetto della successione i nuovi proprietari dell'immobile locato sono gli eredi che vi subentrano in modo automatico.

Sarà cura delle parti del contratto, nei casi in cui non sia richiesto alcun versamento, comunicare all'Agenzia delle Entrate il subentro ex lege degli eredi nella posizione del conduttore/locatore oppure la risoluzione del contratto.

**PER IL DIRETTORE REGIONALE
IL CAPO UFFICIO**

Cristina Berto
